

감정평가서

건명	고상현 소유물건 (2024타경571886)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이상규
감정서번호	민성241109

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

민성감정평가사사무소

(구분건물, 기계기구) 감정평가표

페이지: 1

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사
이연택

(인)

감정평가액	일십팔억일천일백이십칠만일천일백육십원정(₩1,811,271,160.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이상규		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	인천지방법원 경매11계		
소유자 (대상업체명)	고상현 (2024타경571886)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.12.10	2024.12.05 ~ 2024.12.10	2024.12.12	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	1,560,000,000
	기계기구	14식	기계기구	13식	-	251,271,160
		이	하	여	백	
합계					₩1,811,271,160	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 서구 가좌동 소재 인천지하철2호선 가재울역 남동측 인근에 위치하는 구분건물의 지하층 비01호(집합건축물대장상 전유부분 1,492.16㎡, 공용부분 906.149㎡) 및 기계기구에 대한 인천지방법원의 임의경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거법령

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」과 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계 법령의 규정과 감정평가에 관한 일반적인 이론에 의거하여 평가하였음.

3. 감정평가의 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 의거 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였음.

4. 감정평가방법

- 1) 본건은 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 평가사례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.
- 2) 본건 기계기구는 규격·형식 및 관리상태 등을 참작하여 원가법으로 평가하되, 감가수정은 관찰감가법을 병용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2024. 12. 10. 을 기준시점으로 함.

6. 기 타

- (1) 기호1의 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 따라 “비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표” (한국부동산연구원)를 참작하여 본건의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “(구분건물)감정평가명세표” 상에 기재하였으니 경매진행시 참조바랍니다.
- (2) 기호2의 기계기구 중에서 목록3(지하저수조)와 목록4(오폐수 처리시설)은 구축물로서 건물 내에서 그 위치를 확인하지 못하였으나, 당초의 건물의 용도(육가공공장 등) 등을 고려할 때 건물 내에 소재할 것으로 판단되어 목록상의 면적 등을 기준으로 평가하였는 바 경매진행시 참조바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

본건 평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 대상물건의 개요

소재지	인천광역시 서구 가좌동 476-6 [도로명주소] 인천광역시 서구 열우물로 201		
건물명, 층, 호수	지하층 비01호		
용도	창고시설, 일반공장	사용승인일	1997.01.03.
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	1,492.16	906.149	539.888

* 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상 공용부분의 면적임.

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	자료 출처	거래시점
							사용승인일
A	가좌동 476-△	1층 1△△호	38.61	13.968	150,000,000	등기사항 전부증명서	2022.06. 1997.01.

(2) 비교사례의 선정

대상물건의 인근지역에 소재하는 본건과 비교성이 있는 상기의 거래사례를 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 사정보정

- 사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며,
- 본건에 적용할 상기의 거래사례는 제3자인 감정인이 부동산 거래시 매도자와 매수자 사이의 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나, 본건에 적용할 사례가 실거래 신고된 사례로서 인근지역 내 유사부동산의 가격수준 등을 고려할 때 매도자와 매수자 사이에 정상적으로 거래되었을 것으로 보여지는 바 사정보정치는 없음.(1.00)

5. 시점수정

- 1) 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.
- 2) 본건은 구분건물로서 시점수정을 위하여 한국부동산원이 조사 발표하는 상업용부동산 임대동향조사의 지역별 자본수익률 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 “인천광역시 집합상가의 분기별 자본수익률”을 활용하여 시점수정치를 산정하도록 하되, 기준시점 현재의 자본수익률이 발표되지 않은 상태로서 직전 2024년03분기의 자본수익률을 연장 적용하여 추정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정치 산정

(인천광역시 집합상가 자본수익률)

기 간	자본수익률 (%)	비 고
2022.06.28 ~ 2022.06.30	0.012	2022년02분기 자본수익률 0.37%적용 $0.37 \times 3/91 \approx 0.012\%$
2022.07.01 ~ 2024.09.30	-	2022년03분기 자본수익률 0.44% 2022년04분기 자본수익률 -0.32% 2023년 자본수익률 누계 -1.037% 2024년01분기 자본수익률 0.13% 2024년02분기 자본수익률 0.38% 2024년03분기 자본수익률 -0.16%
2024.10.01 ~ 2024.12.10	-0.123	2024년03분기 자본수익률 -0.16%적용 $-0.16 \times 71/92 \approx -0.123$
누 계 (2022.06.28 ~ 2024.12.10)	-0.684% (0.99316)	$(1+0.00012) \times (1+0.0044) \times (1-0.0032) \times (1-0.01037) \times (1+0.0013) \times (1+0.0038) \times (1-0.0016) \times (1+0.00123) \approx 0.99316$

6. 가치형성요인의 비교

(1) 비교항목

구 분	세 부 내 용
외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)
건물요인	단지내 주차의 편의성, 건물 전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고 층수 등, 노후도,
개별적 요인	층별·위치별 및 향별 차이(방법과 승강기·계단을 이용한 접근성 등), 주차장 등의 유무 등, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등, 에스컬레이트 및 엘리베이터와의 거리
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

(2) 비교치의 산정

구 분	외부요인	건물요인	개별적요인	기타요인	비교치
기호1	1.00	1.00	0.27	1.00	0.270
고객유동성과의 적합성 등의 외부요인과 건물의 노후도 등의 건물요인에서 유사하나, 층별 차이 및 전유면적의 크기 등의 개별적요인에서는 열세하는 등 전체적으로 본건이 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 시산가액(비준가격)

구 분	사례가격	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교		비준가격
					본건	사례	
기호1	150,000,000	1.00	0.99316	0.27	1,492.16	38.61	1,554,500,000

※ 비준가격은 10,000원 단위에서 반올림하였음.

8. 참고가격자료

(1) 인근 평가사례

기호	소재지	건물명	층 호 수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (천원)	평 가 목 적	기준시점
								사용승인일
가	가좌동 47△-△	-	1층 10△호	28.05	10.149	81,000	경 매	2024.05.
								1997.01.
나	가좌동 476-△△외	-	지층 비0△호	904.39	703.395	866,000	담 보	2023.02.
								2007.03.

9. 구분건물의 가격 결정

(1) 결정의견

상기의 평가사례 등의 참고가격자료와 주변 유사물건의 시세 등에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

(2) 가격 결정

구 분	소 재 지	건물명	층 호 수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
기호1	가좌동 476-6	-	지하층 비01호	1,492.16	539.888	1,560,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 기계기구 가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

기계기구의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제20조, 「감정평가 실무기준」 “630,1.3” 에 따라 기준시점에서 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 현재의 가액을 산정하는 원가법을 적용하며, 원래 용도의 효용가치가 없는 것은 해체처분가격으로 평가하였음.

2. 대상건물의 개요

구 분	기계기구 명칭	제작업체	제작일자	수량	비 고	
등록 번호 2017 -797호	1-(1)-1)	냉동창고	국산	1998	23.65평	
	1-(1)-2)	급냉고	국산	1998	20.63평	
	1-(1)-3)	급냉고	국산	1998	20.63평	
	1-(1)-4)	냉동창고	국산	1998	82.18평	
	1-(1)-5)	예냉실	국산	1998	32.74평	
	1-(1)-6)	냉동실	국산	1998	50.91평	
	1-(5)	Unit Coller x 28set	국산	1998	1식	
	1-(6)	Door	국산	1998	1식	
	1-(7)	Cooling Tower & Water Pump	국산	1998	1식	작동불능
	1-(8)	Air Cuntain	국산	1998	1식	
	1-(9)	Control Panel	국산	1998	1식	소재불명
	2	현수레일공사	국산	1998	1식	
	3	지하저수조 246Ton	-	-	1식	
	4	오폐수 처리시설	-	-	1식	

※ 1-(7)은 작동불능상태에 있어서 해체처분가격으로 평가하여, 1-(9)는 소재불명으로 평가에서 제외하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 재조달원가의 결정

구분	기계기구 명칭	재조달원가(원)	비 고	
등록 번호 2017-797호	1-(1)-1)	냉동창고	5,500,000/평	
	1-(1)-2)	급냉고	5,500,000/평	
	1-(1)-3)	급냉고	5,500,000/평	
	1-(1)-4)	냉동창고	5,500,000/평	
	1-(1)-5)	예냉실	3,000,000/평	
	1-(1)-6)	냉동실	5,500,000/평	
	1-(5)	Unit Coller x 28set	95,000,000/식	
	1-(6)	Door	50,000,000/식	
	1-(7)	Cooling Tower & Water Pump	500,000/식	작동불능, 해체처분
	1-(8)	Air Cuntain	12,000,000/식	
	1-(9)	Control Panel	-	소재불명, 평가외
	2	현수레일공사	40,000,000/식	
	3	지하저수조 246Ton	50,000,000/식	
	4	오폐수 처리시설	25,000,000/식	

4. 감가수정

- 감가수정은 경제적 내용년수를 기준으로 한 정액법 · 정률법 및 상환기금법의 감가수정방법 중 대상물건의 특성에 가장 적합한 정률법을 적용하되, 대상물건의 현상과 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였음.
- 본건 기계기구의 1과 2의 전체내용년수는 각각 20년, 3과 4는 전체내용년수를 각각 30년으로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 기계기구의 경과년수는 표기된 제작일자인 1998년을 기준으로 하여 기호1의 냉동창고 및 부대설비의 내용년수는 모두 경과하였으나 현재 정상작동이 되고 있는 것으로서 잔존내용년수를 5년으로 산정하며, 기호2와 기호3 및 기호4는 오랜기간 가동을 하지 않았던 것으로 탐문조사되고 있는 바 관찰감가법을 적용하여 내용년수가 모두 경과된 것으로 적용하였음.

5. 기계기구 가액의 결정

(1) 적용단가의 결정

상기의 제요인을 참작하여 본건 기계기구의 적용단가를 다음과 같이 결정함.

구분	기계기구 명칭	제조달원가 (원)	내용년수 (년)	유효경 과년수	잔존 가치율	적용단가 (원)
1-(1)-1)	냉동창고	5,500,000/평	20	15	5/20 (0.178)	979,000
1-(1)-2)	급냉고	5,500,000/평	20	15	5/20 (0.178)	979,000
1-(1)-3)	급냉고	5,500,000/평	20	15	5/20 (0.178)	979,000
1-(1)-4)	냉동창고	5,500,000/평	20	15	5/20 (0.178)	979,000
1-(1)-5)	예냉실	3,000,000/평	20	15	5/20 (0.178)	534,000
1-(1)-6)	냉동실	5,500,000/평	20	15	5/20 (0.178)	979,000
1-(5)	Unit Collerx28set	95,000,000/식	20	15	5/20 (0.178)	16,910,000
1-(6)	Door	50,000,000/식	20	15	5/20 (0.178)	8,900,000
1-(7)	Cooling Tower & Water Pump	500,000/식	20	20	해체 처분	500,000
1-(8)	Air Cuntain	12,000,000/식	20	15	5/20 (0.178)	2,136,000
1-(9)	Control Panel	소재불명	-	-	-	평가외
2	현수레일공사	40,000,000/식	20	20	0/20 (0.10)	4,000,000
3	지하저수조 246Ton	50,000,000/식	30	30	0/30 (0.10)	5,000,000
4	오폐수 처리시설	25,000,000/식	30	30	0/30 (0.10)	2,500,000

※ 잔존가치율 = 잔존내용년수/전체내용년수, 적용단가는 100원단위에서 절사하여 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 전체 기계기구의 가격

상기의 제요인을 참작하여 본건 기계기구의 가액을 다음과 같이 결정함.

구분	기계기구 명칭	수량	재조달원가 (원)	감정평가액 (원)	
등록 번호 2017 -797호	1-(1)-1)	냉동창고	23.65평	979,000/평	23,153,350
	1-(1)-2)	급냉고	20.63평	979,000/평	20,196,770
	1-(1)-3)	급냉고	20.63평	979,000/평	20,196,770
	1-(1)-4)	냉동창고	82.18평	979,000/평	80,454,220
	1-(1)-5)	예냉실	32.74평	534,000/평	17,483,160
	1-(1)-6)	냉동실	50.91평	979,000/평	49,840,890
	1-(5)	Unit Coller x 28set	1식	16,910,000/식	16,910,000
	1-(6)	Door	1식	8,900,000/식	8,900,000
	1-(7)	Cooling Tower & Water Pump	1식	500,000/식	500,000
	1-(8)	Air Curtain	1식	2,136,000/식	2,136,000
	1-(9)	Control Panel	1식	-	평가외
	2	현수레일공사	1식	4,000,000/식	4,000,000
	3	지하저수조 246Ton	1식	5,000,000/식	5,000,000
	4	오폐수 처리시설	1식	2,500,000/식	2,500,000
	합 계				251,271,160

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

기호1은 상기의 평가사례 등의 참고가격자료 등에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 결정하며, 기호2는 원가법에 의한 평가액을 기준으로 하여 다음과 같이 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액의 결정

구 분	소 재 지	건물명	층 호 수	전유면적 (m ²)	대지권 (m ²)	감정평가액 (원)
기호1	가좌동 476-6	-	지층 비01호	1,492.16	539.888	1,560,000,000
구 분	소 재 지	종 류	명 칭	수 량	단 가	감정평가액 (원)
기호2	가좌동 476-6	기계기구	냉동, 냉장설비 등	13식	-	251,271,160
합 계						1,811,271,160

기계기구(공작물) 감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조 . 규격 . 형식 . 용량	제 작 자 제 작 번 호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
공장 및 광업재단법 제6조 목록						
1.	냉동, 냉장설비	국산				
	(1) 창고시설공사	98				
	1) 냉동창고		23.65 평	979,000	23,153,350	5,500,000 x 0.178(5/20)
	Temp ' : -45℃					
	Size : 8,500x9,200x3,800(H)					
	특수우레탄판넬 : 150m/m					
	Urethane Spray : 450mm(T)					
	갈바늄마감					
	2) 급냉고		20.63 평	979,000	20,196,770	5,500,000 x 0.178(5/20)
	Temp ' : -65℃					
	Size : 11,000x6,200x3,800(H)					
	특수우레탄판넬 : 150m/m					
	Urethane Spray : 450mm(T)					
	갈바늄마감					
	3) 급냉고		20.63 평	979,000	20,196,770	5,500,000 x 0.178(5/20)
	Temp ' : -65℃					
	Size : 11,000x6,200x3,800(H)					
	특수우레탄판넬 : 150m/m					
	Urethane Spray : 450mm(T)					
	갈바늄마감					
	4) 냉동창고		82.18 평	979,000	80,454,220	5,500,000 x 0.178(5/20)
	Temp ' : -45℃					
	Size : 24,700x11,000x3,800(H)					
	특수우레탄판넬 : 150m/m					
	Urethane Spray : 450mm(T)					
	갈바늄마감					
	5) 예냉실		32.74 평	534,000	17,483,160	3,000,000 x 0.178(5/20)
	Temp ' : -25℃					
	Size : 13,200x8,200x3,800(H)					
	Urethane Spray : 200mm(T)					5,500,000
	6) 냉동실		50.91 평	979,000	49,840,890	5,500,000 x 0.178(5/20)
	Temp ' : -25℃					
	Size : 15,300x11,000x3,800(H)					
	Urethane Spray : 200mm(T)					
	(5) Unit Coller x 28set		1식	16,910,000	16,910,000	95,000,000 x 0.178(5/20)
	1) 3.3RT(냉동고)					
	Model : KUC-S150L					
	Fan : ϕ 550 x 2ea					

기계기구(공작물) 감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조 . 규격 . 형식 . 용량	제 작 자 제 작 번 호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
	Motor : 1.5kw 송풍량 : 238CMM 2) 7.09RT(급냉실) x 28sets Fan : ϕ 650 x 3ea Motor : 2.2kw 송풍량 : 510CMM 3) 4.2RT(냉동고) x 8sets Model : KUC-S200L Fan : ϕ 550 x 2ea Motor : 1.5kw 송풍량 : 240CMM 4) 6.3RT(예냉실) x 10sets Model : KUC-S250L Fan : ϕ 600 x 2ea Motor : 0.75kw 송풍량 : 362CMM 5) 3.0RT x 3sets Model : KUC-S150L Fan : ϕ 550 x 2ea Motor : 1.5kw 송풍량 : 238CMM					
	(6) Door 1) Motor Sliding Door x 4Sets Size : 2,400(W)x2,600(H)x100(T) 2) Over Lap Door x 2Sets Size : 1,000(W)x2,600(H)x150(T) 3) 현수문 Size : 1,200(W)x2,200(H)x150(T)		1식	8,900,000	8,900,000	50,000,000 x 0.178(5/20)
	(7) Cooling Tower & Water Pump 1) Cooling Tower Cap ' : 80RT 2) Cooling Water Pump 7.5kw x 2ea 3) Defrost Water Pump 2.2kw x 2ea		1식	-	500,000	해체처분가격
	(8) Air Curtain 0.4kw x 1,000(L) x 2Sets 0.4kw x 1,200(L) x 9Sets		1식	2,136,000	2,136,000	12,000,000 x 0.178(5/20)
	(9) Control Panel 900 x 450 x 2,100mm(H) x 1Sets		1식	-		소재불명 평가외

기계기구(공작물) 감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조 . 규격 . 형식 . 용량	제 작 자 제 작 번 호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
	900 x 450 x 2,100mm(H) x 4Sets (10) 냉매 배관공사 외 기타부대설비 일체					
2.	현수레일공사 길이 : 400m H-beam, 기동포함	국산 1998	1식	4,000,000	4,000,000	40,000,000 x 0.10(0/20)
3.	지하저수조 246Ton (철근콘크리트조 위철환) 심정 Pump 7Hp 2ea 심정지하 : 90m 모타 Pump : 15Hp-4ea		1식	5,000,000	5,000,000	50,000,000 x 0.10(0/30)
4.	오폐수 처리시설 철근콘크리트조 4 x 6m x 3.8m		1식	2,500,000	2,500,000	25,000,000 x 0.10(0/30)
합 계					₩251,271,160.-	
	이	하	여	백		

구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
- (5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 서구 가좌동 소재 인천지하철2호선 가재울역 남동측 인근에 위치하며, 주위는 육류판매점 등 근린생활시설과 각종 공장 등이 소재하여 있는 지역으로서 제반 주위 환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량의 접근이 가능하고 인근에 버스정류장과 지하철역이 소재하는 등 제반 교통여건은 대체로 무난한 편임.

(3) 건물의 구조

건축물사용승인일자는 1997.01.03.인
철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 건물내 지하층 비01호로서
외 벽 : 타일붙임 및 석재붙임 마감 등
내 벽 : 페인팅마감 등
창 호 : 알미늄샷시창 등

(4) 이용상태

본건은 냉동창고로 이용하고 있음.

(5) 설비내역

본건은 공용의 상·하수도시설과 위생시설 등이 되어 있음.

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건이 위치한 토지는 부정형의 토지로서 근린생활시설과 창고시설 등의 부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 건물이 소재하는 부지의 북동측 및 남동측으로 대로와 소로의 포장도로에 접하여 있으며, 남동측 도로로 차량통행이 가능한 건물의 출입구가 연결되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반공업지역, 대로2류(폭 30m~35m)(접함), 도로(접함), 가축사육제한구역(인천광역시 서구 조례 제1749호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

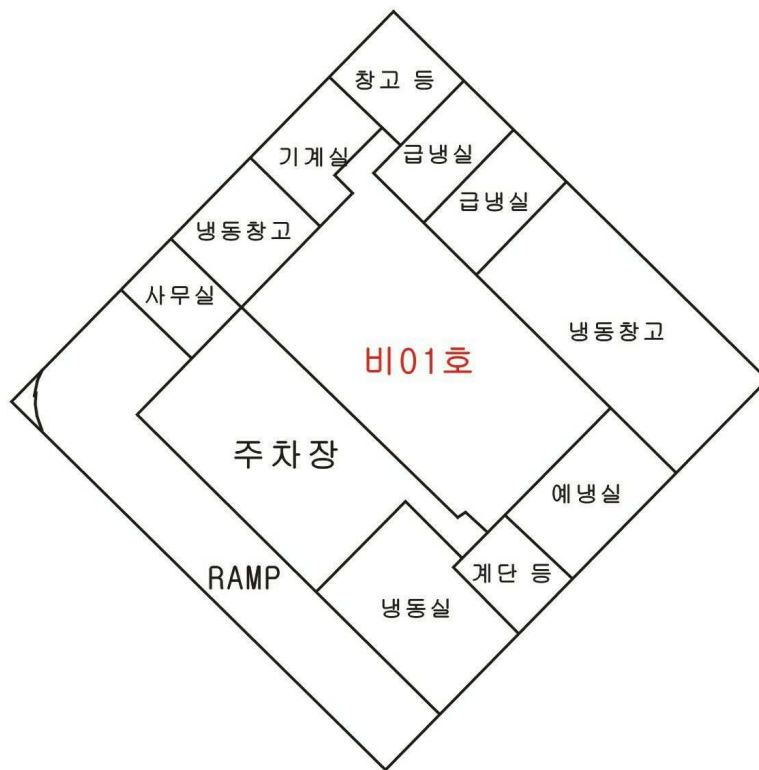
위치도



소재지 인천광역시 서구 가좌동 476-6 지하층 비01호



건물개황도

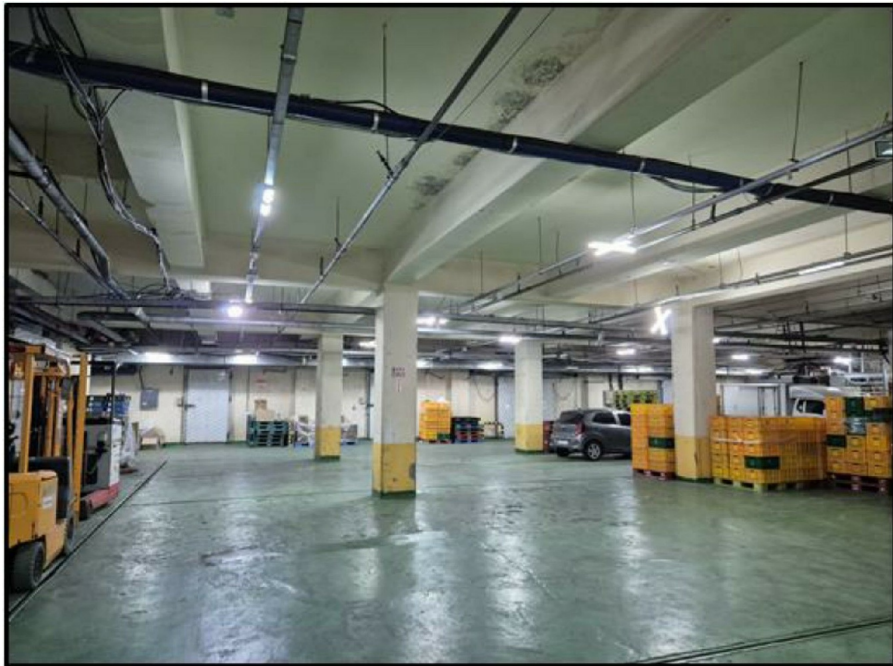


(지하층의 도면이 없는 관계로 개략적인 지하층의 내부구조를 작성하였으며, 공용부분의 주차장 부분에 대하여도 지하층 비이호에서 거의 독점적으로 이용 중에 있음)

인천광역시 서구 가좌동 476-6
지하층 비이호



[01]



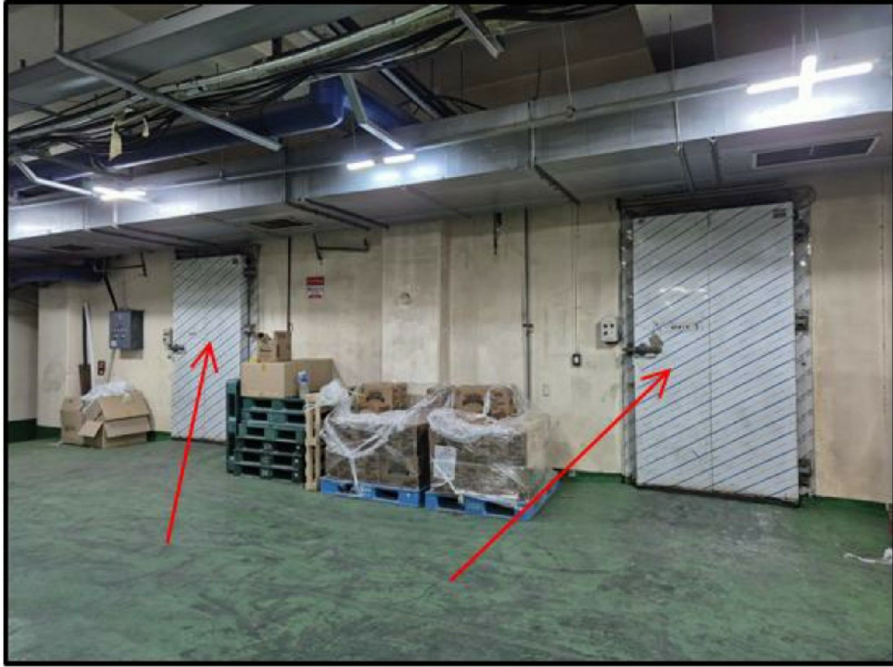
[02]



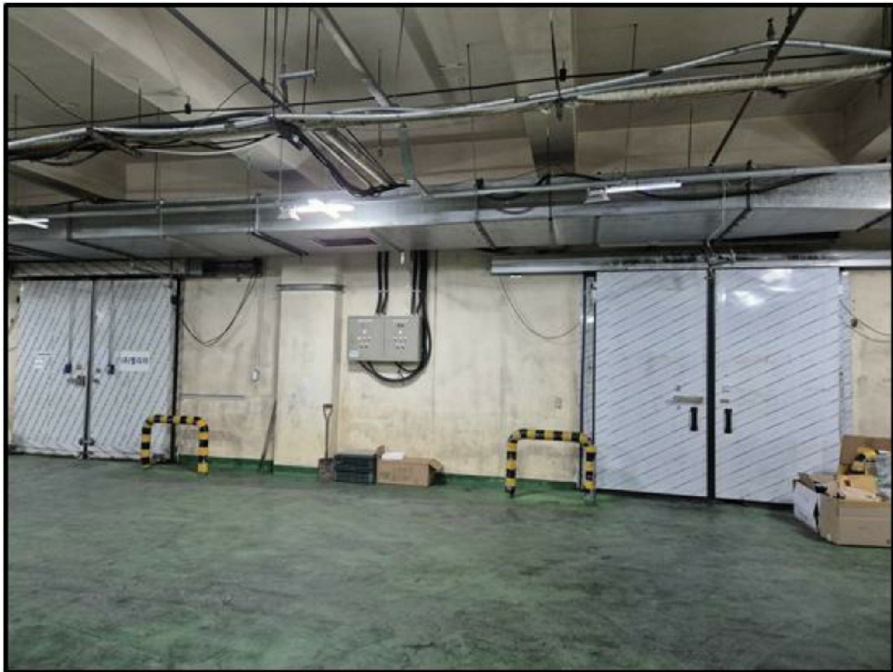
[]



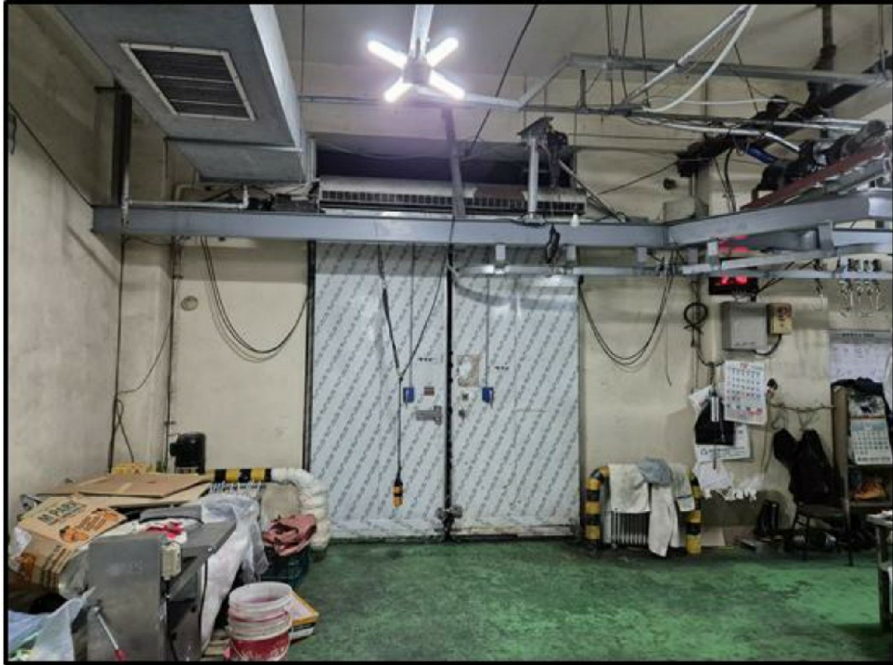
[1-(1)-1 , Door, Air Cuntain]



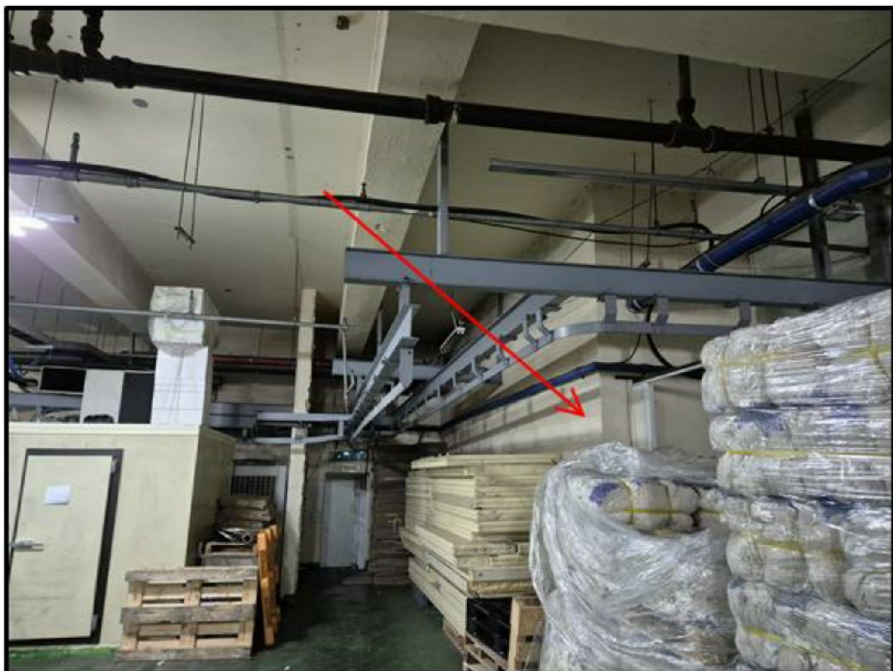
[1-(1)-2 3]



[1-(1)-4]



[1-(1)-5]



[1-(1)-6]



[1-(7) Cooling Tower]



[2]